

## カナダ・トロントにおけるオフィスの 立地展開と都心部の変容

山 下 宗 利

Office Development and Landuse Change  
in Central Toronto, Canada.

Munetoshi YAMASHITA

This study aims to identify office development in the Metropolitan Toronto and landuse change at the downtown Toronto, Canada. The author conducted landuse survey for obtaining the data of offices by their floors at the urban core of Toronto. The result shows that two main changes have occurred since 1970. One is the emergence of strong office core with financial function. The other is the gentrification at the near of urban core.

### I はじめに

#### I-1 大都市地域におけるオフィス活動の変容

第二次世界大戦後の北米大都市では、高層建築物の建設と相まってオフィス空間が急激に拡大を遂げたが、一方では小売業の衰退が共通の現象として表出してきた(Hartshorn, 1992)。地下鉄や高速道路網に代表される高速輸送機関が発達し、ホワイトカラー層はこれらを通勤手段として都心部の就業地へと集中した。大都市都心部には金融・保険機関や本社機能が集積し、きわめて高次の経済的中枢管理機能の拠点ができあがった。そこでは仕入・販売などの取引や官公庁との接触、自社組織の統率が求められ、また業界や顧客、技術・研究開発といった情報が求められている(東京都, 1984)。これらの活動は face to face の対面接触に多くを依存しており、限られた空間内でもっとも効率的にこれらのメリットを享受できる場所として大都市都心部が位置づけられてきたといえよう。すなわち大都市都心部のもつ大きな近接性がホワイトカラー層と高次の中枢管理機能を引きつけ、オフィス空間を拡大させてきたのである。

上述のような都心部への高次の機能の集積やオフィス空間の拡大傾向は近年異なった様相を示している。それはオフィス活動の分散化に伴う郊外ダウンタウン suburban downtown の急成長である。この特筆すべき地理的事象は北米大都市圏において共通した現象となり、北米の主要な大都市圏では都市発展の核心的な役割を果たしてきた都心部からその郊外地域へとオフィスの移動が生じ、旧来の都心部及びその郊外地域は大きな変容に直面している。Semple and Phipps (1982)によれば、第二次世界大戦後のオフィス活動は大きく四つに区分可能であり、1980年代以降は第3ステージで、現在はこの次の第4ステージに足を踏み入れたとされる。第3ステージは都市の成熟期として捉えることができ、この段階の都市では、高度な技術専門分野に特化した企業やサービス関連会社が各地の中心都市において台頭し、高次の中枢管理機能の郊外化の進展とともに国家的中心都市の機能低下が今後さらに進行するであろう、と説明している。しかしながら経済のグローバル化の進展とともに国際金融機能を有した国家的中心都市の再

評価もなされており(町村, 1994), 大都市の構造変容は不確定要素を多く含んでいる。

カナダ経済の中心都市トロントにおけるオフィス活動の場合, オフィススペースの変化とともに機能面での変化も同時に進行している。とりわけオフィスの郊外化の進展により「Back office<sup>1)</sup>」と称される業務形態が郊外地域に展開し, それらはオフィスパークとして新しい景観をつくり出している。一方, 都心部は金融センターに代表されるような, きわめて高次な機能を有した空間が出現しつつある。

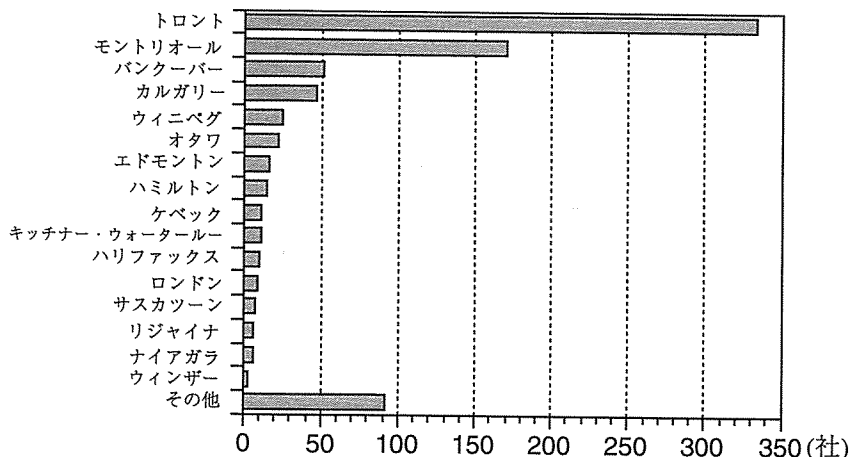
### I-2 目的と方法

本稿の目的は, カナダ最大都市トロントにおけるオフィスの立地展開と都心部の変容, とりわけオフィス活動の変容が都心部の空間利用にいかに関与しているのかについて, 現地調査を踏まえながら明らかにすることである。オフィス活動の時系列的な変容のデータについては, The Municipality of Metropolitan Toronto(以下, 「メトロトロント」と略す)から各種資料を得た。一方, トロント都心部の変容については, 高橋ほか(1986)や山下(1990)などが採用している研究方法を用いた。戸所(1975)が指摘しているように, とくに都心部においては高層建造物の建設による立体的(垂直的)な土地利用が生じ, 新たな高密度な都心部の空間が出現する。そのため都心部の変容を分

析するには, 従来のいくつかの研究でなされてきた, この立体的な視点からの分析が適切であると考える。またこの研究方法は, トロントといった都心化の進展が著しい地域においては, 複雑な変容現象を解明する点で優れていると考える。しかしながら都心部の変容を立体的に解明するには資料的な制約を受けざるを得ない。本研究では現地調査によって1994年の空間利用データを収集したが, 1970年の空間利用データについてはCity of Toronto(1971)を用いることにした<sup>2)</sup>。なお空間利用調査を実施した事例地区は現在のトロント都心の金融街に隣接した地区であり, オフィス活動の影響を受けることによって空間利用が大きく変容している地区である。したがって, 最高地価点はこの事例地区に含まれていないものの, 都心部の変容過程を分析・考察するに十分に値する地区である。

### II トロント地域の概観

トロントはオンタリオ湖の北岸に位置し, カナダのなかでは気候的にも恵まれ, 1991年の国勢調査によればトロント CMA(Census Metropolitan Area)<sup>3)</sup> 人口は約389万を数える。トロントから合衆国メカロポリスの主要都市及び中西部のシカゴまでともに約800kmの距離にあり, カナダ第2位のモントリオールまで約600km, そして合衆国デトロ



第1図 カナダにおける本社機能の分布(1989年)

資料: The Municipality of Metropolitan Toronto (1990): Metropolitan Toronto Key Facts 1990.

イトやクリーブランドまで約400kmの近距離にある。これら北米大都市に近接していることが大きな背景となって、トロントはカナダ経済の中心地としての地位を築くに至った。第1図はカナダ主要企業本社の都市別集積状況(1989年)を示したものである。840社のうちトロントには330社、全体の約4割が集中しており、2位のモントリオール(171社)、そして3位バンクーバー(52社)を大きく引き離していることがわかる。さらにカナダ企業上位50社のうち、GTA(Greater Toronto Area)<sup>4)</sup>に本社を置く企業は22社に達しており(1989年)、強力な経済的中枢管理機能を有した企業がトロント地域に集積していると判断できる。

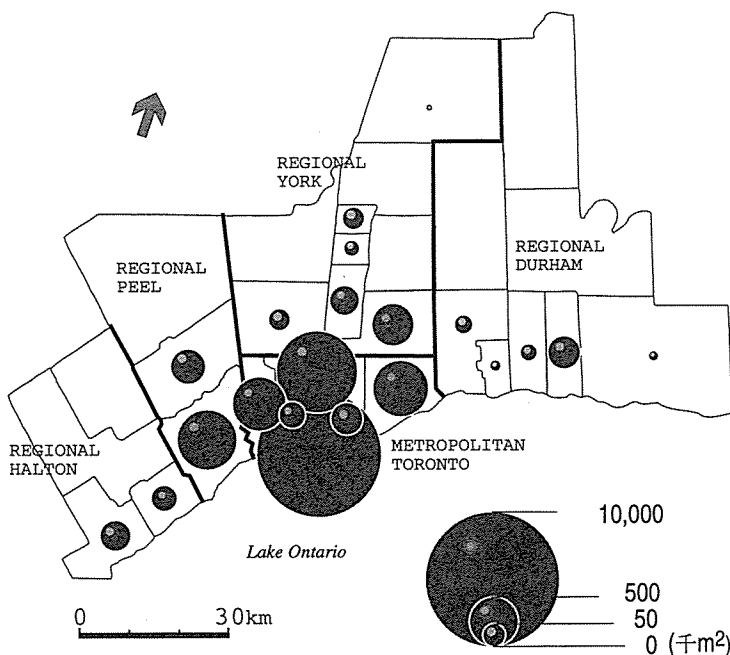
ここでトロント地域の行政域について触れたい。トロント(City of Toronto)はイギリス系の文化の色彩が濃く残るオンタリオ州の州都である<sup>5)</sup>。このトロントを取り囲むようにスカボロ(City of Scarborough), ノースヨーク(City of North York), イーストヨーク(Borough of East York), ヨーク(City of York)そしてエトビコ

(City of Etobicoke)の各自治体が配置している。これら六つからなる広域的な自治体はメトロトロント(The Municipality of Metropolitan Toronto)を構成しており、地下鉄をはじめ、さまざまな広域行政サービスを市民に提供している。メトロトロントの面積は約630km<sup>2</sup>で、その人口総数は2,275,771(1991年国勢調査)に達する。このメトロトロントの人口はオンタリオ州全体の22.6%, カナダ全体の8.3%を占める。

### III メトロトロントにおけるオフィス空間の拡大

#### III-1 GTAにおけるオフィス空間の展開

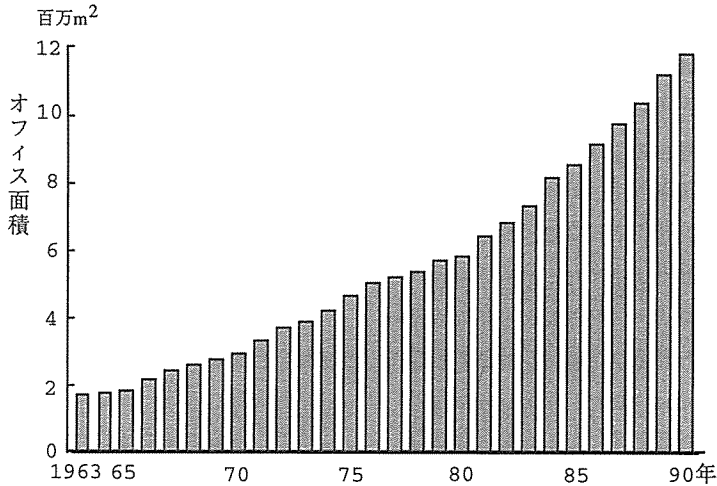
第2図はGTAにおけるオフィス面積<sup>6)</sup>の分布を示している。メトロトロント全域のオフィス面積は1991年現在11,831千m<sup>2</sup>で、GTA全体の85.5%にのぼる。大きなオフィス面積を有した市はメトロトロントのトロント(8,020千m<sup>2</sup>)とノースヨーク(2,224千m<sup>2</sup>)、そしてメトロトロントに隣接したミシサウガ(875千m<sup>2</sup>)であり、GTAの周辺



第2図 メトロトロントとその周辺地域(GTA)における  
オフィスの分布(1991年)

資料: The Municipality of Metropolitan Toronto (1994):  
Office Data Bank Public Reports.

注: 床面積929m<sup>2</sup>以上の建築物が対象である。



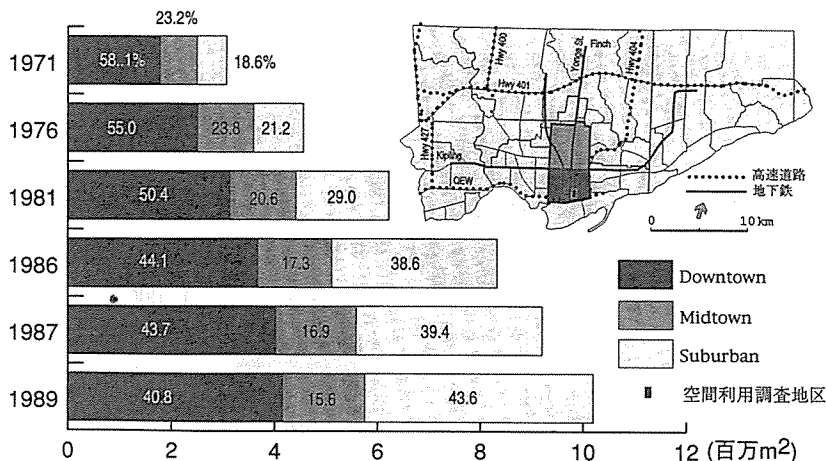
第3図 メトロトロントにおけるオフィススペースの変化

資料：The Municipality of Metropolitan Toronto (1994):  
Office Data Bank Public Reports.

自治体との間には著しい差異がある。すなわちトロントを核としてメトロトロントに吸引されるようなオフィス空間の広がりが存在している。

次にメトロトロントにおけるオフィススペースの拡大過程をみることにしよう。第3図はメトロトロントにおけるオフィス面積の推移を示している。1963年当時のオフィス面積は173万m<sup>2</sup>であったが、1990年には約7倍の1,183万m<sup>2</sup>に増加している。このオフィススペースの拡大は1970年代前半と1980年代以降の二つの時期に急激に伸びている。

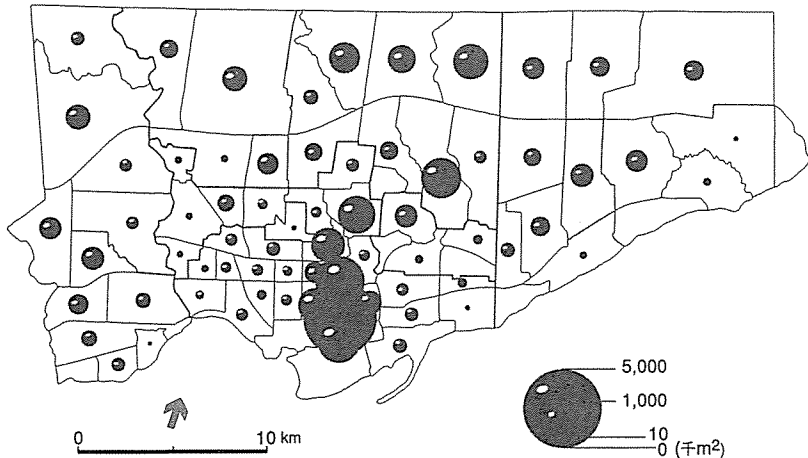
1970年代前半のオフィスの建設ブームは容積率1,200%という比較的緩やかな規制の下で生じたものであった。しかし1973年にはトロント都心部におけるオフィスの過度の集積を防ぐことをねらって高さ制限(450feet)及び延べ床面積制限(4万feet<sup>2</sup>)が設けられ(Hartshorn, 1992), その結果オフィススペースの伸びは1970年代後半には経済不況と重なって緩やかなものとなった。そして1976年に建築規制が一部修正され<sup>7)</sup>, 1980年代に入るとオフィス面積は再び急激な拡大を遂げてい



第4図 メトロトロントにおけるオフィス拡大の地域差

資料：The Municipality of Metropolitan Toronto (1990):  
Metropolitan Toronto Key Facts 1990.

注：空室は含まない。



第5図 メトロトロントにおけるオフィスの分布（1991年）

資料：The Municipality of Metropolitan Toronto (1994):

Office Data Bank Public Reports.

注：床面積929m<sup>2</sup>以上の建築物が対象である。

る。

オフィスの立地にメトロトロント内でどのような地域差が生じているかをみてみたい。メトロトロントをDowntown, Midtown, Suburbanの大きく三つに区分して、地区ごとのオフィス面積<sup>8)</sup>及びその構成比を求めて第4図にあらわした。1971年以降3地区ともオフィス面積を拡大させているが、その増加の程度には際だった違いが存在している。1971年当時はメトロトロント全域のオフィス面積の58.1%がDowntownへ集中していたが、その割合は年々低下傾向にある。1971年当時は58.1%がDowntownへ、23.2%がMidtownへ、そしてSuburbanへは18.6%が集積しているに過ぎなかった。しかし1989年にはDowntownとSuburbanの割合が逆転して、Suburbanにおけるオフィス面積の方が上回るようになっていく。オフィス立地におけるこの比重の逆転は1980年代後半以降における郊外地域の発展を端的に示すものである。

### III-2 オフィス空間の分布

延べ床面積929m<sup>2</sup>以上の既存の全建築物及び建築申請中の全建築物に関して、メトロトロントは詳細なデータベース、Office Data Bank Public Reports<sup>9)</sup>を整備している。1991年現在でメトロトロントの1,453件の建築物データが記録されてお

り、これを小計画地区別に地図化したものが第5図である。トロントには約500万m<sup>2</sup>のオフィスが集積しており、北部のノースヨークに向かって、すなわち地下鉄Finch路線(Yonge Street)沿いにオフィスの連担が認められる。しかし詳細に観察すると、全般的には都心部にはオフィスが集中しているが、それを取り巻く5kmから10kmの圏内にはオフィスの集積はあまり認められない。そして都心部から10kmを越えるメトロトロント周辺部に再びオフィスの集積帯が現われている。そのためトロント都心部を中心とした同心円状の集積帯が存在している。

### III-3 郊外センターとオフィスパークの出現

1976年以降メトロトロントでは従来のトロント都心部への一極集中を改善して、多核心構造を有する都市構造への変容を図ってきた(The Municipality of Metropolitan Toronto, 1989)。1970年代後半以降に大きく前進したメトロトロント周辺部におけるオフィスの展開はこの都市計画の成果の一つである。とりわけ地下鉄路線沿いの郊外センター及びハイウェイと結びついたオフィスパークの果たす役割が大きかった。

郊外センターは業務機能に偏在することなく、商業機能や居住機能を併せ持ったセンターの形成を目指した。メトロトロント内では二つの主要セ

ンター(ノースヨークとスカボロ)と四つの中間センター(エグリントン—ヤング Eglinton-Yonge, セントクレア—ヤング St. Clair-Yonge, イスリントン—キップリング Islington-Kipling, そしてケネディー—エグリントン Kennedy-Eglinton)の計6郊外センターが成長しつつある。これらは都心部への通勤流動を弱めるとともに均衡あるメトロロントの発展に大きく寄与している。ノースヨークセンターは地下鉄フィンチ Finch 駅とその周辺に計画されたセンターで、人口5,757(1987年)と昼間就業者22,800人(1988年)を有し、2001年には後者を40,000人にまで拡大させる計画を持っている。これらのセンターはいずれも地下鉄駅に近接している点が共通しており、また郊外ショッピングセンターと高層住宅を伴っていることも共通している。

一方、メトロロント内では初めに六つのオフィスパークが建設された。郊外センターが地下鉄に大きく依存しているのに対して、近年のオフィスパークはハイウェイに隣接して建設され、緑に囲まれた広大な敷地に広い駐車場と低層階のオフィスといった景観を呈している点が大きく異なっている。オフィスパークには都心部から移転した企業も多く、電子情報機器に代表されるハイテク関連企業や「Back office」が立地している。また広い保管施設を有した企業などもみられる。

#### III-4 オフィスの立地移動

メトロロント及びその周辺地域における本社機能の郊外化を明らかにするために、カナダの主要企業47社について1981年以降に各社がいかに移動したかを検討した。日本経済新聞社『外国会社年鑑』の1981年版、1985年版、1990年版、1995年版及び各社 WWW データからカナダの47企業に関して本社所在地の移転を追及した。47社中15社に本社の移転が確認されたが、メトロロントからメトロロント外への移転はわずか2例のみであった。他の13社は本社を近距離にある他のオフィスビルへ移動したに過ぎない<sup>10)</sup>。そのため分析に用いた企業の多くは依然としてトロント都心部に留まる傾向にある。しかしながら、分析資料

には多国籍企業の情報が欠如していること、そして中小の企業の移転の実態が把握できなといった不備があるため、実際のオフィスの郊外化はこの分析結果よりもさらに進展していると思われる。ハイテク関連企業では IBM, Apple Computers, Hewlett Packard, American Express などの企業が1981年以降都心部から郊外のオフィスへ本社機能を移している。

#### IV トロント都心部における空間利用の変容

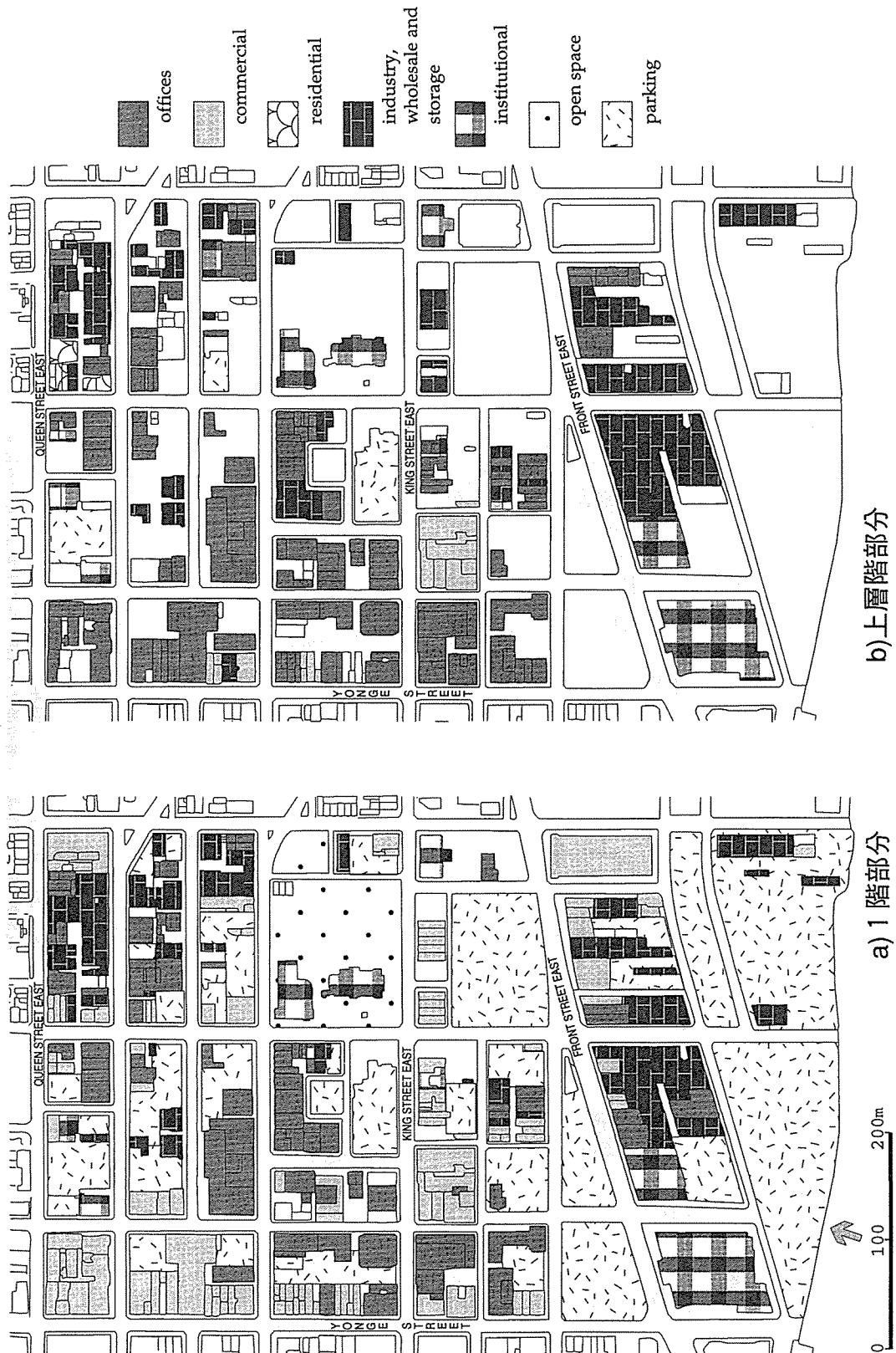
郊外地域におけるオフィス空間の展開がメトロロント及びそれを取り巻く GTA で生じたが、このような状況にも関わらずトロント都心部はカナダにおける経済的・文化的中枢管理機能の集積地として以前にも増してその機能を強化させつつある。これはカナダの主要企業の多くが本社を依然としてトロント都心部に置いていることに裏づけされている。現在、トロント都心部は FIRE (Financial, Insurance, and Real Estate) 産業に特化して明確な金融街を形成しており、きわめて高次な都市機能を有した地域として発展している。本章では、トロント都心部の空間利用の変容を確認することによって、オフィス空間の変容が都心部に及ぼした影響を考察したい。本章では City of Toronto(1971)の資料から得た空間利用図と現地調査から作成した1994年の1階部分及び上層階の空間利用図<sup>11)</sup>とを比較する方法を用いた。

事例地区は、西にはトロントの最も重要な道路ともいえる Yonge Street が南北に走り、北には同じく幹線道路の Queen Street が、西には Jarvis Street が、そしてほぼ中央には King Street が東西に走り、南には鉄道用地が広がり、南北800m、東西400mの大きさを持つ。同地区の西隣にはトロントの金融街が広がっている。

##### IV-1 1970年の空間利用

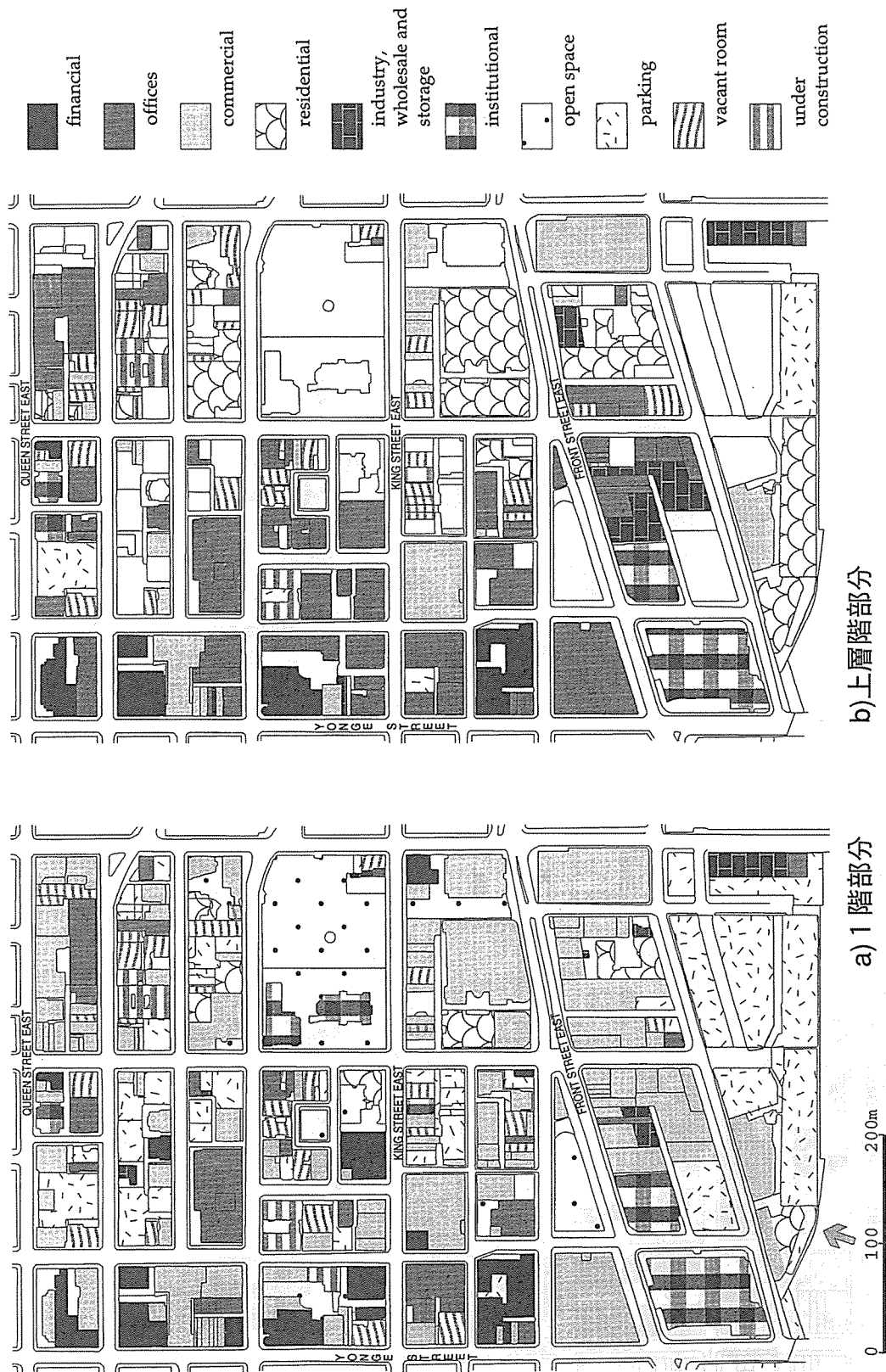
###### 1) 1階部分(ground level)

第6a図は1970年当時の1階部分の空間利用図である。資料の制約により六つの用途のみに分類して図化されている。1階部分の空間利用は King Street を境にしてその南北で差異が認められる。



第6図 空間利用図 (1970年)

資料：City of Toronto (1971): South-East Downtown Urban Renewal Scheme.



第7図 空間利用図 (1994年)

現地調査により作成，上層階部分は当該ビルの主要な用途のみ記載



北側の空間利用はオフィスや商業的利用、そして駐車場が細かく混在している。これに対して南側のそれは駐車場と工業的利用、卸売業、倉庫が卓越した用途となっており、粗放的で、しかも多くの駐車場はブロック全体に及ぶような広い面積を占めていることが特徴となっている。また北側では、Yonge Street, Queen StreetそしてKing Streetの幹線道路に面した部分は短冊型に建物が配置され、その多くは商業的利用となっている。とりわけ事例地区北西端のYonge Street沿いには小規模な商業的利用が南北に連担しており、トロントの第一の繁華街を形成している。一方、オフィスは上記の幹線道路によって囲まれた内側のブロックに塊状になって集積し、1階部分の床面積は商業的利用よりも概して大きい。またオフィスと商業的利用の間に小規模な駐車場が点在しており、それらの形状は単純な短冊型ではなく複雑な多角形をなしている。これは商業的利用や工業的利用などにとって代わって駐車場が漸次拡大していったために生じたものと思われる。とくに事例地区の北東部分では工業的利用などの低次な利用へと空間利用が変化しており、混在度を増している様子が伺える。

#### 2) 上層階部分(upper levels)

上層階部分(第6b図)になると、利用はオフィスが主体となり、また工業的利用、卸売業、倉庫などの低次なものも顕在化してくる。King Street以南の地区では青空駐車場 parking lotが広い面積を占めていたため、上層階での利用面積そのものが小さくなり、未利用空間が表出してくる。Yonge Street沿いの1階部分の利用は商業的利用が卓越していたが、上層階ではそれはオフィスへと垂直的に変化している。これは本事例地区が金融街に隣接しているため、オフィス機能が上層階に入り込んだ結果である。一方、King Street以南の地区では劇場(O'Keefe CentreとSt. Lawrence Centre)を除けば工業的利用が中心で、オフィスの上層階にこれら工業的利用が入居している建物もある。

### IV-2 1994年の空間利用

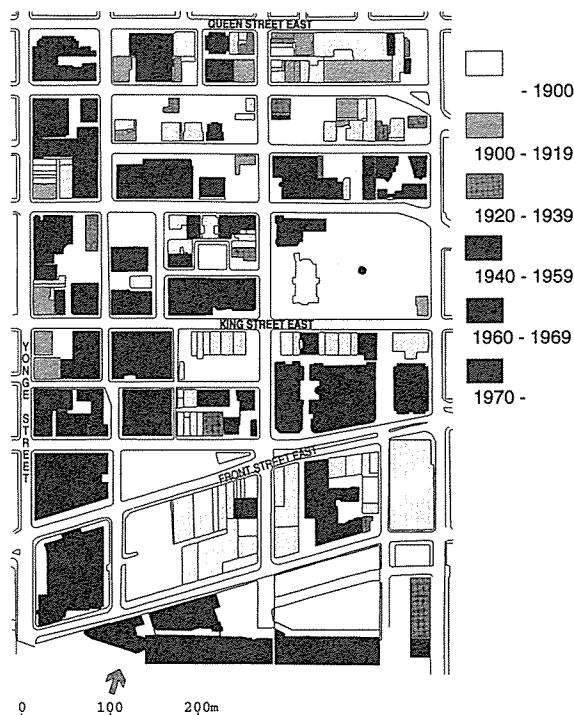
#### 1) 1階部分(ground level)

1994年になると空間利用の大きな変化はYonge Street沿いに生じている(第7a図)。最も顕著な変容はオフィス、とりわけ金融・保険機関のスペース拡大である。北西部では、古い建物を取り壊し、床面積の大きなビルへと建て替えが進行し、1階部分には金融・保険機関が新たに立地している。これはYonge Street沿いに多く観察される。この変化は、Yonge Streetの西側の金融街からの金融機能の溢れ出しに伴うものである。

1970年以降この地区では30棟以上のビルが建設されてきた。第8図は事例地区内のすべてのビルの建築年を示したものであるが、明らかに新築のビルほど建築面積が大きい。これら新築のビルの中には1970年当時は青空駐車場として利用されていたものがあり、土地の高度利用が進んでいる。また北西部では複数の小規模な商業施設を一つの大きなビルへと建て替え、地下空間に商業的利用を配置して、1階部分は金融・保険機関として利用している様子が伺える。しかしQueen StreetとKing Streetに挟まれたブロックでは小規模な建築物がわずかに残っており、青空駐車場がそれらの間に入り込むことによって虫食い状になっている。

1994年の空間利用で、第二の大きな変容は事例地区の南半分における商業的利用の出現である。1970年当時と比較してみると、広大な青空駐車場が商業的利用へ転換していることがわかる。また工業施設や倉庫施設から商業的利用へ転換しているブロックもある。なお鉄道用地に近い、事例地区の南端では広大な用地を利用した空間利用の変容も進んでいるが、現在でも駐車場が大きな面積を占めている。このような広大な商業的利用は混在化を促進する政策にしたがってつくられたものであり、また後述のように上層階に居住空間を併設した複合用途建築物になっている。

金融機能の拡大はこれまで都心化の進展に伴う現象として多くの都心で認められてきたが、一方では商業的利用はオフィス利用への純化傾向とは



第 8 図 ビルの建築年

現地調査および City of Toronto (1971): South-east Downtown Urban Renewal Scheme. により作成

裏腹に縮小する傾向にあった。しかしトロントの都心隣接地区では、金融機能の進出と相まって商業的利用の拡大が生じていることが大きな特徴である。

## 2) 上層階部分 (upper levels)

事例地区北西部の Yonge Street 沿いには大規模ビルが新築されてきたが、これらビルの上層階の主な利用形態は金融・保険機関となっている(第 7 b 図)。つまり当該ビルの 1 階部分の用途と同一である。これらは Yonge Street を挟んで西側に広がる金融街からの金融機能の溢れだし現象に伴うものであると考えることができる。その理由の一つとして、新築のビルの多くが金融・保険機関の所有によるもので、1 階から高層階まで単一の金融機関が利用しているからである。

Yonge Street 沿いのブロックを除けば、上層階における空間は、商業的利用にとってかわってオフィスと居住利用が卓越するようになる。そのため事例地区の都市空間を垂直的にみた場合、上層

階では空間利用がオフィスへと純化しているとは必ずしもいえない。大都市都心部では居住利用が減少傾向にあるが、トロントの場合には、1 階部分を商業的利用にあてることによって、そして高層階をコンドミニアムとして新たな居住空間をつくり出すことによって、空間がオフィスへと純化することを防ぎ、かつ都心部の再生を図っているのである。この点でもトロントが特異な空間利用を示している。第 6 b 図から 1970 年当時の事例地区北東部では居住利用がわずかに観察されるが、人口は約 70 人に過ぎず、居住者の空洞化が生じていた (City of Toronto; 1971)。1991 年の国勢調査によればこの地区の人口数は 1,364 と著しく増大し、1986 年から 1991 年までの 5 年間の人口増加率は 36.1% にも及んでいる<sup>12)</sup>。これらは都心部の再生に関する成功例の一つであり、高層階における新しい利用形態だといえよう (Bourne and Bunting, 1993; Ley, 1993)。

## V おわりに

本研究は、カナダ最大都市トロントにおけるオフィスの立地がいかなる展開を示し、この過程でトロント都心部がいかなる変容を経験したかについて分析し、その特性について考察を加えた。研究の結果、明らかになった点は以下のようにまとめることができるであろう。

第1に、GTAというマクロな領域で分析した場合、中心都市トロントを核としてメトロトロントに吸引されるようなオフィス空間の広がりが存在しており、トロントのオフィス面積は8,020千㎡に達し、GTAの周辺自治体との間には著しい差異が存在している。経済中心地としてのトロントの卓越性はカナダ主要企業本社の都市別集積状況に明確に表れている。

第2に、メトロトロント内ではこのオフィスの分布は、トロント都心部から北に向かって、すなわち地下鉄 Finch 路線(Yonge Street)沿いに連担している様子が認められる。しかし詳細に観察すると、都心部にはオフィスが集中しているが、それを取り巻く5 kmから10 kmの圏内にはオフィスの集積は顕著ではなく、さらに外側のメトロトロント周辺部に再びオフィスの集積帯が現われている。そのためトロント都心部を中心とした同心円状の集積帯が存在している。これらオフィスの郊外化の進展は郊外センターとオフィスパークという新しいオフィス空間を生み出した。

第3に、1970年当時の事例地区の空間利用は、Yonge Street 及び King Street といった幹線道路沿いのブロックに商業的利用やオフィスが連担し、南部には広大な青空駐車場がひろがり、北東部には小規模な駐車場や比較的低次な工業的利用などが混在していた。上層階の空間利用はオフィスが卓越し、未利用空間が南部に認められた。居住人口は約70人に過ぎず、居住人口の空洞化が生じていた。

第4に、1994年の現地調査の結果、事例地区では土地の高度利用が進み、とりわけ Yonge Street に近接したブロックでは高次な金融・保険機関の集積が進んだ。この現象は、事例地区に隣接する

金融街の拡大にその要因を求めることが可能である。そして上層階では居住利用が大きな空間を占めるようになり、空間利用のオフィスへの純化は認められなかった。これは Gentrification に伴う都心部の空間変容の一例として捉えることができる。

本研究は平成5年度文部省在外研究の成果の一部である。10カ月にわたる海外研究を快く承諾していただいた佐賀大学教育学部の諸先生方に感謝いたします。研究を進めるにあたり、トロント大学地理学科の Simmons, J. 先生, Bourne, L. 先生, Lemon, J. 先生, そして学科長の Amrhein, C. 先生をはじめ、多くの先生方にはトロント滞在中、適切にご指導、ご助言をいただき、お世話になりました。厚くお礼申し上げます。

## 注

- 1) 対面接触を必要としない業務、例えば銀行の計算センターや保険会社の顧客管理業務、電話を用いた契約業務など、コンピューターの普及により通信機能とコンピューターを組み合わせた事務処理を指す。「Back office」は、顧客との対面接触を必要としない業務であり、高地価の都心部から移ってきた代表的な新しいオフィス活動である。
- 2) トロント市役所によるこの空間利用調査・分析は都心部南東地域の再開発のためになされたものである。1970年当時の空間利用データは1階部分(ground level)の土地利用と上層階部分(upper levels)の土地利用の両者それぞれについて地図化したものであり、両者とも六つに用途区分してある。そのため筆者による現地調査の収集データよりもわずかながら粗略な点是否めない。

なお、用途分類は以下のようになっている。

1階部分: commercial, offices, industry wholesale and storage, institutional, open space, parking

上層階部分: residential, commercial, offices, industry wholesale and storage, institutional, parking

- 3) CMA(Census Metropolitan Area)は一般に概ね都市地域として捉えることが可能である。都市的性格と農村の性格の両者の性格を合わせ持ち、都市地域と経済的な結び付きが強い地域である。

- 4) GTA(Greater Toronto Area)は Toronto Metropolitan Region と表記される。GTA はトロントを中核都市としており、トロント CMA より

さらに広い範囲をカバーし、その面積は7,061km<sup>2</sup>である。

- 5) トロントの起源は1720年に毛皮の交易所が開設されたことにさかのぼる。その後、イギリス領カナダの首都を経て現在のようカナダ最大の都市に発展してきた。1931年頃には Royal York Hotel や新聞社の Star, 34階建ての Bank of Commerce, Royal Bank ビルが立ち並び、金融機関が集積して現在の大都市トロント都心部の骨格がほぼ形成されていた (Lemon, 1985)。
- 6) オフィス面積には商業店舗面積やホテル客室面積も含まれる。
- 7) 1976年に修正された条例ではトロント都心部の容積率は800%に抑えられた。しかしトロント都心部における居住人口の増加を促進させようと、居住施設を併設した建築物に対しては2,000%まで容積率の上乗せが認められた。
- 8) このデータにはオフィスの空室部分は含まれていない。1989年の空室面積は Downtown: 282千m<sup>2</sup>, Midtown: 60千m<sup>2</sup>, Suburban: 644千m<sup>2</sup>で、空室の65.3%が郊外地域にある。また空室の分布や面積は年変動が大きく、経済状況に大きく左右される。
- 9) The Municipality of Metropolitan Toronto (1994): Office Data Bank Public Reports. Office Data Bank Public Reports は、メトロトロントを16の大計画地区 (Major Planning Districts) に区分し、さらにそれらを合計77個の小計画地区 (Minor Planning Districts) に区分して、それぞれの地区における建築物の概要 (所在地, 名称, 建築年, 建築面積, 建物階数, 延べ床面積 (ネット, グロス), オフィス床面積, 居住部分面積, 事業所数, 駐車場面積) などに関して磁気テープに記録している。
- 10) 把握できた47社のうち次の2社は移動距離が大きい。  
IBM Canada: 本社 Markham へ移動。倉庫も併設している。研究・開発施設は North York に新設する。North York の従業員数は4,400人である。  
Draxis Health Inc.: トロントからミシサガへ移動。薬品会社。  
都心部に本社を置く必要のない企業や、倉庫といった広大な用地が必要な企業は遠く郊外へと移動する傾向にある。
- 11) 2階以上の空間における最も卓越した用途を選択した。
- 12) 770世帯のうち720世帯が5階建て以上のアパー

トに入居しており、一軒家の世帯数は5のみである。1人世帯が320, 2人世帯が350, 3人世帯が65, 4もしくは5人世帯が35で、年齢20台から30台の比較的若い家族員から構成されている。

## 文 献

- 高橋伸夫・矢ヶ崎典隆・伊藤 悟・山下宗利 (1986): 金沢市中心部における都心化の地理学的研究. 人文地理学研究, X, 107-150.
- 東京都 (1984): 『東京の経済的中枢機能の実態 — 企業本社「アンケート調査」にみる —』 69ページ.
- 戸所 隆 (1975): 名古屋市における都心部の立体的機能分化, 地理学評論, 48, 831-846.
- 町村敬志 (1994): 『「世界都市」東京の構造転換』 東京大学出版会, 317ページ.
- 山下宗利 (1990): 東京都心部における建築物の立地と空間利用. 人文地理学研究, XIV, 189-209.
- Bourne, L. S. and Bunting, T. (1993): Housing markets, community development, and neighbourhood change. Bourne, L. S. and Ley, D. F. ed.: *The Changing Social Geography of Canadian Cities*. 175-195.
- City of Toronto (1971): *South-East Downtown Urban Renewal Scheme*. 145p.
- Lemon, J. T. (1985): *Toronto since 1918*. Lorimer. 224p.
- Hartshorn, T. A. (1992): *Interpreting the City: an urban geography 2nd ed.*, John Wiley, 342-344.
- Ley, D. F. (1993): Past elites and present gentry: Neighbourhoods of privilege in the inner city. Bourne, L. S. and Ley, D. F. ed.: *The Changing Social Geography of Canadian Cities*. 214-233.
- The Municipality of Metropolitan Toronto (1989): *Metropolitan Plan Review: Centres & Office Areas*. 29p.
- Semple, R. K. and Phipps, A. G. (1982): The spatial evolution of corporate headquarters within an urban system. *Urban Geography*, 3, 258-279.